

Документы Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования
Информация о владельце: "Самарский государственный экономический университет"
ФИО: Кандрашина Елена Александровна
Должность: И.о. ректора ФГАОУ ВО «Самарский государственный экономический университет»
Дата подписания: 10.07.2026 10:12:57
Уникальный программный ключ:
2db64eb9605ce27edd3b8e8fdd32c70e0674ddd2

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)
«УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ РАЗВИТИЯ НЕДВИЖИМОСТИ»**

Уровень высшего образования: бакалавриат

Направление подготовки: 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Направленность (профиль) подготовки: Кадастр недвижимости и земельное право

Квалификация (степень) выпускника: бакалавр

Форма обучения: очно-заочная

Год набора (приема на обучение): 2026

Срок получения образования: 4 года 6 месяца(-ев)

Объем: в зачетных единицах: 3 з.е.
в академических часах: 108 ак.ч.

г. Самара, 2026

Разработчики:

Доктор экономических наук Домнина С. В.

Рабочая программа дисциплины (модуля) составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры, утвержденного приказом Минобрнауки от 12.08.2020 № 978, с учетом трудовых функций профессиональных стандартов: "Специалист в сфере кадастрового учета и государственной регистрации прав", утвержден приказом Минтруда России от 12.10.2021 № 718н; "Специалист в области инженерно-геодезических изысканий для градостроительной деятельности", утвержден приказом Минтруда России от 21.10.2021 № 746н.

Согласование и утверждение

№	Подразделение или коллегиальный орган	Ответственное лицо	ФИО	Виза	Дата, протокол (при наличии)
1	Кафедра землеустройства и экологии	Заведующий кафедрой, руководитель подразделения, реализующего ОП	Лазарева Н. В.	Рассмотрено	22.05.2026, № 11

1. Цель и задачи освоения дисциплины (модуля)

Цель освоения дисциплины - Формирование у студентов системных знаний, практических навыков и компетенций, необходимых для успешной инициации, планирования, реализации, контроля и завершения проектов в сфере развития недвижимости на основе современных управленческих и экономических подходов.

Задачи изучения дисциплины:

- Формирование компетенции, связанной с определением круга задач при управлении проектами недвижимости и выбором оптимальных способов их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений;
- Изучение инструментов и механизма управления проектами развития недвижимости;
- Изучение экономических основ управления проектами развития недвижимости.

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю), соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Компетенции, индикаторы и результаты обучения

УК-2 Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений

УК-2.1 Определяет круг задач в рамках поставленных целей

Знать:

УК-2.1/Зн1 Задачи, требования и этапы управления проектами развития недвижимости

Уметь:

УК-2.1/Ум1 Формулировать задачи для каждого этапа управления проектами развития недвижимости, учитывая нормы законодательства, ресурсы и ограничения

Владеть:

УК-2.1/Нв1 Навыками анализа исходной информации для точной постановки задач по управлению проектами развития недвижимости

УК-2.2 Выбирает оптимальные способы решения задач, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений

Знать:

УК-2.2/Зн1 Критерии выбора оптимального метода управления проектом развития недвижимости в условиях ресурсных ограничений и действующих правовых норм

Уметь:

УК-2.2/Ум1 Сопоставлять альтернативные варианты управления проектом развития недвижимости и выбирать наиболее эффективный с правовой и экономической точек зрения.

Владеть:

УК-2.2/Нв1 Навыками экономического и правового обоснования принятых решений в процессе управления проектами развития недвижимости

3. Место дисциплины в структуре ОП

Дисциплина (модуль) «Управление проектами развития недвижимости» относится к формируемой участниками образовательных отношений части образовательной программы и изучается в семестре(ах): 9.

В процессе изучения дисциплины студент готовится к решению типов задач профессиональной деятельности, предусмотренных ФГОС ВО и образовательной программой.

Компетенция	Предшествующие дисциплины	Последующие дисциплины
УК-2 - Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений		
УК-2.1 Определяет круг задач в рамках поставленных целей	Выполнение, подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы, Кадастровая оценка земель, Общественный проект "Обучение служением", Производственная практика: проектная практика, Производственная практика: технологическая практика, Типология объектов недвижимости, Управление в муниципальном образовании, Учебная практика: ознакомительная практика, Фотограмметрия и дистанционное зондирование	Выполнение, подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы, Управление в муниципальном образовании
УК-2.2 Выбирает оптимальные способы решения задач, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений	Выполнение, подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы, Гражданское право, Кадастровая оценка земель, Общественный проект "Обучение служением", Основы права, Производственная практика: проектная практика, Производственная практика: технологическая практика, Типология объектов недвижимости, Управление в муниципальном образовании, Управление земельными ресурсами, Учебная практика: ознакомительная практика	Выполнение, подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы, Управление в муниципальном образовании

4. Объем дисциплины (модуля) и виды учебной работы

Период обучения	Общая трудоемкость (часы)	Общая трудоемкость (ЗЕТ)	Контактная работа (часы, всего)	Лекционные занятия (часы)	Практические занятия (часы)	Индивидуальная контактная работа (часы)	Самостоятельная работа (часы)	Промежуточная аттестация
Девятый семестр	108	3	4	2	2	0,15	85,85	Зачет
Всего	108	3	4	2	2	0,15	85,85	18

5. Содержание дисциплины (модуля)

5.1. Разделы, темы дисциплины и виды занятий (часы промежуточной аттестации не указываются)

Наименование раздела, темы	Всего	Лекционные занятия	Практические занятия	Самостоятельная работа
Раздел 1. Управление проектами развития недвижимости	89,85	2	2	85,85
Тема 1.1. Механизмы управления проектами развития недвижимости	44	1	1	42
Тема 1.2. Экономические основы управления проектами развития недвижимости	45,85	1	1	43,85

5.2. Контрольные мероприятия по дисциплине

Вид контроля	Форма контроля/Оценочное средство
Текущий контроль	Тестирование
Промежуточная аттестация	Зачет

№ п/п	Наименование раздела	Вид контроля/ используемые оценочные материалы	
		Текущий	Промежут. аттестация
1	Управление проектами развития недвижимости	Тестирование	Зачет

6. Оценочные материалы текущего контроля

1. Управление проектами развития недвижимости Тестирование

№ п/п	Содержание вопроса		Компетенция
		Правильный ответ (ключ ответа)	
1	<p>Выберите один правильный вариант ответа</p> <p>При определении круга задач по реализации проекта строительства жилого комплекса инвестор сталкивается с ограничением по максимальной этажности на данном земельном участке. Какое действие является наиболее оптимальным способом решения этой проблемы в рамках действующих правовых норм?</p> <p>А) Игнорировать ограничение и начать строительство. Б) Привлечь юриста для оспаривания градостроительного регламента в суде. В) Изменить концепцию проекта, разработав проект планировки территории с учетом допустимой плотности застройки. Г) Отказаться от проекта без попытки найти альтернативное решение.</p>		УК-2
	Ответ:	В	

2	<p>Выберите один правильный вариант ответа</p> <p>Перед началом девелоперского проекта необходимо провести анализ имеющихся ресурсов. Какой из перечисленных ресурсов относится к финансовым?</p> <p>А) Квалифицированный инженер-проектировщик. Б) Земельный участок в собственности. В) Собственный капитал компании или доступный кредитный лимит. Г) Действующее разрешение на строительство.</p>	УК-2
Ответ:	В	
3	<p>Выберите один правильный вариант ответа</p> <p>Руководитель проекта поставил цель: сдать объект в эксплуатацию через 18 месяцев. Для её достижения он должен выбрать оптимальный способ организации работ. Какой подход позволяет наиболее эффективно управлять сроками и ресурсами проекта?</p> <p>А) Хаотичное выполнение задач по мере поступления материалов. Б) Разработка календарно-сетевых графиков (диаграммы Ганта). В) Выполнение всех работ силами одного субподрядчика. Г) Начало отделочных работ до завершения возведения каркаса здания.</p>	УК-2
Ответ:	Б	
4	<p>Выберите один правильный вариант ответа</p> <p>Проект развития территории столкнулся с внешним ограничением — наличием на участке объекта культурного наследия. Какая правовая норма диктует необходимость изменения проектных решений?</p> <p>А) Гражданский кодекс РФ. Б) Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия...». В) Налоговый кодекс РФ. Г) Трудовой кодекс РФ.</p>	УК-2
Ответ:	Б	
5	<p>Выберите один правильный вариант ответа</p> <p>На этапе инициации проекта девелопер определяет круг задач, главной из которых является максимизация прибыли. Какой показатель напрямую отражает эффективность использования вложенных средств для достижения этой цели?</p> <p>А) Срок окупаемости (PP). Б) Объем продаж. В) Рентабельность инвестиций (ROI). Г) Количество квадратных метров.</p>	УК-2
Ответ:	В	
6	<p>Соотнесите тип ограничения проекта с примером его проявления:</p> <p>Тип ограничения:</p> <p>А) Временные Б) Ресурсные В) Правовые</p> <p>Пример:</p> <p>1. Отсутствие на рынке труда достаточного количества квалифицированных геодезистов. 2. Необходимость завершить все строительные-монтажные работы до наступления зимних холодов. 3. Запрет на изменение внешнего облика зданий в исторической части города согласно ПЗЗ.</p>	УК-2
Ответ:	А - 2; Б - 1; В - 3	
7	<p>Соотнесите этап управления проектом с ключевой задачей, решаемой на этом этапе для достижения поставленной цели:</p> <p>Этап:</p> <p>А) Планирование Б) Инициация В) Исполнение</p> <p>Задача:</p> <p>1. Координация команды, управление изменениями, обеспечение качества работ. 2. Определение содержания проекта, разработка плана управления, оценка ресурсов. 3. Формулирование целей, определение основных задач, получение одобрения на старт.</p>	УК-2
Ответ:	А - 2; Б - 3; В - 1	
8	<p>Соотнесите инструмент управления с видом ресурса/ограничения, которым он помогает управлять:</p> <p>Инструмент:</p> <p>А) Бюджет проекта Б) Матрица ответственности (RACI) В) Календарный план</p> <p>Вид ресурса/ограничения:</p> <p>1. Финансовые ресурсы 2. Человеческие ресурсы 3. Временные ресурсы</p>	УК-2
Ответ:	А - 1; Б - 2; В - 3	

9	Установите правильную логическую последовательность действий при выборе оптимального способа финансирования проекта после определения его бюджета: А) Оценка стоимости доступных источников капитала (процентная ставка по кредиту, стоимость привлечения инвестиций). Б) Анализ структуры проекта и расчет необходимого объема финансирования. В) Сравнение нескольких вариантов (например, банковский кредит vs. облигационный заем) и выбор наилучшего. Г) Поиск потенциальных кредиторов и инвесторов.	УК-2
	Ответ: Б-А-Г-В	
10	Расположите в правильной последовательности шаги по решению задачи устранения правового ограничения: А) Подготовка пакета документов для подачи ходатайства в уполномоченный орган. Б) Юридическое оформление результата (получение официального распоряжения об изменении категории земель). В) Проведение инженерных изысканий и подготовка обоснования необходимости использования земель. Г) Получение отказа и анализ причин для корректировки подхода.	УК-2
	Ответ: В-А-Г-Б	
11	Заполните пропуск. Напишите ответ словом с малой буквы в соответствующем падеже и числе. Для принятия управленческого решения руководитель проекта должен сравнить два варианта решения одной задачи и выбрать тот, который обеспечивает максимальный эффект при минимальных затратах _____.	УК-2
	Ответ: ресурсов	
12	Запишите ответ в виде числа Рассчитайте простой срок окупаемости проекта. Если объем первоначальных инвестиций составляет 150 млн рублей, а среднегодовой чистый денежный поток — 30 млн рублей, то срок окупаемости составит _____ лет.	УК-2
	Ответ: 5	
13	Запишите ответ в виде числа Одним из ключевых ограничений при разработке проекта межевания является соблюдение требований законодательства. Укажите номер основного федерального закона, регулирующего данную деятельность в РФ – Федерального закона "О кадастровой деятельности"	УК-2
	Ответ: 221	
14	Ответ на вопрос напишите словами (три слова) с заглавной буквы. Дано определение понятия, которое является важным при принятии оптимального варианта развития объекта недвижимости с учетом действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений. Его название напишите в виде трех слов с заглавной буквы. _____ представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.	УК-2
	Ответ: Наиболее эффективное использование	
15	Ответ на вопрос напишите словом с заглавной буквы. Для выполнения одной из ключевых задач проекта — получения разрешения на строительство — требуется собрать пакет документов. Укажите название документа, который содержит сведения о градостроительном регламенте, видах разрешённого использования земельного участка и его предельных параметрах.	УК-2
	Ответ: Правила землепользования и застройки	

7. Оценочные материалы промежуточной аттестации

Зачет девятый семестр

№ п/п	Содержание вопроса	Компетенция
	Правильный ответ (ключ ответа)	
1	Дайте развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос: Инвестиции в недвижимость и их экономическая сущность	УК-2

	<p>Ответ: Инвестиции в недвижимость — это вложение капитала (денежных, материальных или интеллектуальных средств) в объекты недвижимости с целью получения прибыли и/или достижения полезного эффекта в будущем. Экономическая сущность таких инвестиций заключается в их двойственной природе. С одной стороны, это реальные (капиталообразующие) инвестиции, направленные на создание или приобретение актива, который способен генерировать доход. С другой стороны, недвижимость выступает как финансовый актив, который можно продать с выгодой за счет роста его рыночной стоимости.</p> <p>Ключевые функции инвестиций в недвижимость:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Воспроизводственная: средства направляются на создание новых объектов (новое строительство), реконструкцию или модернизацию существующих. ● Стимулирующая: инвестиции активизируют смежные отрасли (строительство, производство стройматериалов). ● Сберегательная: недвижимость является надежным способом сохранения капитала от инфляции. 	
2	<p>Дайте развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос: Виды инвестиций в недвижимость</p> <p>Ответ: Инвестиции в недвижимость классифицируются по нескольким признакам:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. По объекту вложения: <ul style="list-style-type: none"> ● Инвестиции в физические активы: приобретение земельных участков, жилых и коммерческих объектов (офисы, склады, торговые центры). ● Инвестиции в финансовые активы: покупка ценных бумаг, обеспеченных недвижимостью (например, паи фондов недвижимости — REIT). ● Инвестиции в нематериальные активы: вложения в права на объекты недвижимости (права аренды, права застройки). 2. По цели инвестирования: <ul style="list-style-type: none"> ● Прямые инвестиции: приобретение объекта для самостоятельного управления и получения дохода (например, покупка квартиры для сдачи в аренду). ● Портфельные инвестиции: формирование диверсифицированного портфеля активов с целью минимизации рисков и получения дохода от роста их стоимости. ● Спекулятивные инвестиции: краткосрочное вложение средств с целью быстрой перепродажи объекта после повышения его цены. 3. По характеру участия: <ul style="list-style-type: none"> ● Прямые: инвестор самостоятельно принимает решения и управляет объектом. ● Опосредованные: вложения через профессиональных посредников (инвестиционные фонды, управляющие компании). 	УК-2
3	<p>Дайте развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос: Понятие, признаки проекта развития недвижимости и его классификации</p> <p>Ответ: Проект развития недвижимости (девелоперский проект) — это временное предприятие, направленное на создание уникального продукта или услуги в виде объекта недвижимости, созданного или преобразованного путем реализации комплекса управленческих, организационных и финансовых решений.</p> <p>Признаки проекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Целенаправленность: наличие четко сформулированной конечной цели (создание конкретного объекта). ● Временная ограниченность: наличие определенных дат начала и завершения. ● Уникальность: каждый проект имеет уникальные характеристики (местоположение, архитектурные решения, состав участников). ● Комплексность: реализация проекта требует скоординированных действий различных специалистов и организаций. <p>Классификации проектов:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● По масштабу: малые, средние, крупные. ● По типу создаваемого объекта: жилая застройка (малоэтажная, многоэтажная), коммерческая недвижимость (офисная, торговая, складская), промышленная. ● По сложности: техническая сложность объекта, сложность финансирования, организационная сложность. 	УК-2
4	<p>Дайте развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос: Управление проектами развития недвижимости (девелопмента) как особый вид инвестиционно-строительной деятельности</p>	УК-2

	<p>Ответ: Управление проектами девелопмента — это профессиональная деятельность по применению знаний, навыков, инструментов и методов для удовлетворения требований, предъявляемых к проекту. Это особый вид деятельности, поскольку он объединяет в себе три ключевых аспекта:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Инвестиционный аспект: проект является формой реализации инвестиций с целью получения дохода. Управление включает привлечение финансирования, оценку эффективности и работу с инвесторами. 2. Строительный аспект: проект предполагает физическое создание объекта, что требует управления строительным производством, взаимодействия с подрядчиками и контроля качества. 3. Предпринимательский аспект: девелопер выступает как предприниматель-организатор. Он инициирует проект, берет на себя основные риски и управляет всеми процессами для создания добавленной стоимости. <p>Ключевая особенность — необходимость координации интересов множества стейкхолдеров (инвесторов, подрядчиков, органов власти, будущих пользователей) на протяжении всего жизненного цикла проекта.</p>	
5	<p>Дайте развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос: Основные стадии и фазы девелоперского проекта</p> <p>Ответ: Жизненный цикл девелоперского проекта принято делить на три основные стадии:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Прединвестиционная стадия: <ul style="list-style-type: none"> ● Поиск и анализ земельного участка/объекта. ● Разработка концепции проекта. ● Проведение маркетинговых исследований. ● Разработка технико-экономического обоснования (ТЭО). ● Привлечение финансирования. 2. Инвестиционно-строительная стадия: <ul style="list-style-type: none"> ● Проектирование и получение разрешительной документации. ● Проведение тендеров и заключение контрактов с подрядчиками. ● Проведение строительно-монтажных работ. ● Технический и авторский надзор. 3. Стадия реализации (постстроительная): <ul style="list-style-type: none"> ● Ввод объекта в эксплуатацию и оформление прав собственности. ● Продажа или сдача в аренду площадей (маркетинг и реализация). ● Передача объекта управляющей компании. 	УК-2
6	<p>Дайте развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос: Жизненный цикл инвестиционного строительного проекта</p> <p>Ответ: Жизненный цикл инвестиционного строительного проекта — это период времени между моментом зарождения идеи проекта и моментом его полной ликвидации (или продажи). Он включает все затраты и доходы, генерируемые проектом за этот период. В управлении проектами часто используется фазовая структура жизненного цикла:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Фаза инициации: формальное начало проекта, разработка устава проекта, определение ключевых целей и стейкхолдеров. ● Фаза планирования: детальная проработка всех аспектов проекта. Разрабатывается план управления проектом, включающий планы по содержанию, срокам (диаграмма Ганта), стоимости (бюджет), качеству, рискам и ресурсам. ● Фаза исполнения: выполнение работ, определенных в плане управления проектом. Координация людей и ресурсов. ● Фаза мониторинга и контроля: отслеживание, анализ и регулирование хода выполнения проекта для достижения его целей. Выявление отклонений от плана и их корректировка. ● Фаза завершения: формальное окончание всех работ по проекту или его фазе. Сдача-приемка объекта, архивирование документации, анализ извлеченных уроков. 	УК-2
7	<p>Дайте развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос: Виды рисков в управлении проектами развития недвижимости</p> <p>Ответ: Риски девелоперских проектов можно классифицировать по источнику возникновения:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Финансовые риски: <ul style="list-style-type: none"> ● Риск недофинансирования или удорожания проекта. ● Риск изменения процентных ставок по кредитам. ● Валютные риски (при импортных закупках). 2. Рыночные риски: <ul style="list-style-type: none"> ● Риск падения спроса на площади (коммерческие/жилые). ● Риск снижения цен на недвижимость к моменту завершения проекта. 3. Технические и строительные риски: <ul style="list-style-type: none"> ● Риск ошибок в проектировании. ● Риск низкого качества строительно-монтажных работ. ● Риск срыва сроков строительства подрядчиками. 4. Юридические риски: <ul style="list-style-type: none"> ● Риск изменения градостроительного законодательства. ● Риски, связанные с правами на земельный участок (аренда, собственность). 5. Административные риски: <ul style="list-style-type: none"> ● Риск задержки или отказа в получении разрешительной документации. 6. Форс-мажорные риски: природные катаклизмы, техногенные катастрофы, политические изменения. 	УК-2
8	<p>Дайте развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос: Основные показатели, используемые для расчетов эффективности проекта развития недвижимости</p>	УК-2

	<p>Ответ: Для оценки эффективности на основе прогнозируемых денежных потоков используются следующие ключевые показатели:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Чистая приведенная стоимость (Net Present Value, NPV) — разница между суммой дисконтированных денежных потоков и первоначальными инвестициями. Показывает абсолютную величину ожидаемого дохода. Если $NPV > 0$, проект считается эффективным. 2. Внутренняя норма доходности (Internal Rate of Return, IRR) — ставка дисконтирования, при которой NPV проекта равен нулю. Показывает максимальную стоимость капитала, при которой проект остается безубыточным. Проект принимается, если его IRR выше требуемой инвестором нормы доходности (ставки дисконтирования). 3. Срок окупаемости (Payback Period, PP) — период времени, за который сумма чистых денежных поступлений покроет первоначальные инвестиции. Не учитывает временную стоимость денег. 4. Дисконтированный срок окупаемости (Discounted Payback Period, DPP) — то же, что и PP, но с учетом дисконтирования денежных потоков. Более точный показатель. 5. Индекс рентабельности инвестиций (Profitability Index, PI) — отношение суммы дисконтированных денежных потоков к величине первоначальных инвестиций. Показывает относительную отдачу от вложенного капитала. Если $PI > 1$, проект эффективен. 	
9	<p>Дайте развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос: Система показателей эффективности инвестиционных проектов в сфере недвижимости</p> <p>Ответ: Система показателей эффективности представляет собой комплексную оценку проекта с разных сторон и делится на три группы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Показатели коммерческой (финансовой) эффективности. Рассчитываются на основе денежных потоков от инвестиционной и операционной деятельности. К ним относятся все показатели из вопроса №8 (NPV, IRR, PP, DPP, PI). Они отвечают на вопрос об экономической целесообразности проекта для его непосредственных участников. 2. Показатели бюджетной эффективности. Оценивают влияние проекта на доходы и расходы федерального, регионального или местного бюджетов. Ключевой показатель — бюджетный эффект, который рассчитывается как разница между доходами бюджета (налоги от проекта) и расходами бюджета (господдержка). Проект считается эффективным для бюджета при положительном бюджетном эффекте. 3. Показатели общественной (социально-экономической) эффективности. Учитывают затраты и результаты как для самого проекта, так и для "внешней" среды (общества). Оцениваются такие факторы, как создание рабочих мест, развитие инфраструктуры, улучшение жилищных условий населения. Расчеты часто проводятся с использованием теневых цен и учета внешних эффектов (экстерналий). 	УК-2
10	<p>Дайте развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос: Особенности оценки эффективности проектов развития недвижимости с учетом факторов риска и неопределенности</p> <p>Ответ: Оценка эффективности проектов в условиях неопределенности требует применения специальных методов анализа рисков для получения более надежных результатов:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Анализ чувствительности. Позволяет определить, как изменение одного из ключевых параметров проекта (например, цены продажи квадратного метра или стоимости строительства) влияет на итоговый показатель эффективности (например, NPV). В результате выявляются наиболее критичные переменные — те, чье изменение оказывает наибольшее влияние на успех проекта. 2. Анализ сценариев. Рассчитывается эффективность проекта для нескольких вариантов развития событий: пессимистичного (наихудшие значения ключевых параметров), наиболее вероятного (базового) и оптимистичного (наилучшие значения). Это дает диапазон возможных значений NPV и помогает оценить потенциал убытков и прибыли. 3. Метод Монте-Карло. Наиболее сложный метод имитационного моделирования. Компьютерная программа многократно просчитывает модель проекта (тысячи итераций), подставляя случайные значения ключевых параметров из заданных диапазонов вероятностей. В результате формируется распределение вероятностей для показателя эффективности (например, NPV), что позволяет оценить вероятность получения как положительного, так и отрицательного результата с высокой точностью. 	УК-2

7.1. Уровни овладения

Компетенция: УК-2 Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений.

Индикатор достижения компетенции: УК-2.1 Определяет круг задач в рамках поставленных целей.

Уровень	Характеристика	Оценка в баллах
---------	----------------	-----------------

Повышенный	Достигнуто полное овладение знаниями, умениями и навыками. Студент свободно владеет терминологией, умеет применять теоретические знания в различных ситуациях для решения поставленных задач.	81-100
Базовый	Достигнуто достаточное овладение знаниями, умениями и навыками. Студент уверенно владеет терминологией, умеет применять теоретические знания в различных ситуациях для решения поставленных задач.	61-80
Пороговый	Достигнуто овладение минимально необходимыми знаниями, умениями и навыками. Студент владеет основной терминологией, умеет применять теоретические знания для решения поставленных задач в стандартных ситуациях.	41-60
Ниже порогового	Компетенция не освоена	0-40

Индикатор достижения компетенции: УК-2.2 Выбирает оптимальные способы решения задач, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений.

Уровень	Характеристика	Оценка в баллах
Повышенный	Достигнуто полное овладение знаниями, умениями и навыками. Студент свободно владеет терминологией, умеет применять теоретические знания в различных ситуациях для решения поставленных задач.	81-100
Базовый	Достигнуто достаточное овладение знаниями, умениями и навыками. Студент уверенно владеет терминологией, умеет применять теоретические знания в различных ситуациях для решения поставленных задач.	61-80
Пороговый	Достигнуто овладение минимально необходимыми знаниями, умениями и навыками. Студент владеет основной терминологией, умеет применять теоретические знания для решения поставленных задач в стандартных ситуациях.	41-60
Ниже порогового	Компетенция не освоена	0-40

8. Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины

8.1. Перечень основной и дополнительной учебной литературы

Основная литература

1. Котляров, М. А. Основы девелопмента недвижимости: учебник для вузов / М. А. Котляров. - 2-е изд. - Москва: Юрайт, 2026. - 160 с - 978-5-534-08201-2. - Текст: электронный // ИКО Юрайт: [сайт]. - URL: <https://urait.ru/bcode/585926> (дата обращения: 21.05.2026). - Режим доступа: по подписке

2. Управление недвижимостью: учебник для вузов / А. В. Талонов, Н. А. Атаманова, В. Б. Воронцов [и др.] - Москва: Юрайт, 2026. - 327 с - 978-5-534-21759-9. - Текст: электронный // ИКО Юрайт: [сайт]. - URL: <https://urait.ru/bcode/582892> (дата обращения: 21.05.2026). - Режим доступа: по подписке

3. Бусов, В. И. Управление недвижимостью: теория и практика: учебник для вузов / В. И. Бусов, А. А. Поляков. - 2-е изд. - Москва: Юрайт, 2026. - 434 с - 978-5-534-18206-4. - Текст: электронный // ИКО Юрайт: [сайт]. - URL: <https://urait.ru/bcode/582671> (дата обращения: 21.05.2026). - Режим доступа: по подписке

Дополнительная литература

1. Зуб, А. Т. Управление проектами: учебник и практикум для вузов / А. Т. Зуб. - 2-е изд. - Москва: Юрайт, 2026. - 397 с - 978-5-534-17500-4. - Текст: электронный // ИКО Юрайт: [сайт]. - URL: <https://urait.ru/bcode/583111> (дата обращения: 21.05.2026). - Режим доступа: по подписке
2. Гровер, Р. .. Управление недвижимостью. Международный учебный курс: учебник для вузов / Р. .. Гровер, М. М. Соловьев. - 2-е изд. - Москва: Юрайт, 2026. - 347 с - 978-5-534-08197-8. - Текст: электронный // ИКО Юрайт: [сайт]. - URL: <https://urait.ru/bcode/584030> (дата обращения: 21.05.2026). - Режим доступа: по подписке
3. Управление недвижимостью: учебник и практикум для вузов / С. Н. Максимов, Д. А. Каражакова, Н. В. Васильева [и др.] - 3-е изд. - Москва: Юрайт, 2026. - 457 с - 978-5-534-14763-6. - Текст: электронный // ИКО Юрайт: [сайт]. - URL: <https://urait.ru/bcode/583579> (дата обращения: 21.05.2026). - Режим доступа: по подписке

8.2. Профессиональные базы данных и ресурсы «Интернет», к которым обеспечивается доступ обучающихся

Профессиональные базы данных

1. <https://www.minfin.ru/ru/> - Профессиональная база данных «Финансово-экономические показатели Российской Федерации» (Официальный сайт Министерства финансов РФ)
2. <http://pravo.gov.ru/> - Государственная система правовой информации «Официальный интернет-портал правовой информации»
3. <http://www.gks.ru/> - Профессиональная база данных «Официальная статистика» (Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики)

Ресурсы «Интернет»

1. <https://rosstat.gov.ru/> - Федеральная служба государственной статистики (Росстат)
2. <https://roscadaster.com/map/samarskaya-oblast/samara> - Публичная кадастровая карта Самарской области
3. <https://www.economy.gov.ru/> - Министерство экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России)

8.3. Программное обеспечение и информационно-справочные системы, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

Перечень программного обеспечения

(обновление производится по мере появления новых версий программы)

1. МойОфис;
2. Консультант Плюс;
3. "Astra Linux Special Edition" РУСБ.10015-01;

Перечень информационно-справочных систем

(обновление выполняется еженедельно)

1. Справочно-правовая система "Гарант-Максимум";

8.4. Специальные помещения, лаборатории и лабораторное оборудование

Учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран
---	---

Учебные аудитории для проведения практических занятий (занятий семинарского типа)	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СПб
Учебные аудитории для групповых и индивидуальных консультаций	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СПб
Учебные аудитории для текущего контроля и промежуточной аттестации	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СПб
Помещения для самостоятельной работы	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СПб
Помещения для хранения и профилактического обслуживания оборудования	Комплекты специализированной мебели для хранения